

EKSTERNALITAS RUANG DARI POLA PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN BERSKALA BESAR TERHADAP PERMUKIMAN DI SEKITARNYA

Happy Indira Dewi

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta

Jalan Cempaka Putih Tengah 27, Jakarta Pusat, 10510

happy.indiradewi@gmail.com

ABSTRAK

Di daerah perkotaan, pertumbuhan dan perkembangan Pusat Perbelanjaan Berskala Besar (PPBB) cenderung menghasilkan pola ruang yang tak terintegrasi secara fisik dan sosial dengan lingkungan permukiman lama yang terletak dalam suatu hamparan besar. Hal ini menghalangi keberlanjutan perkembangan ruang kota yang dapat mengakibatkan pemakaian ruang dan sarana infrastruktur kota menjadi tidak efisien dan menyulitkan perencanaan lingkungan selanjutnya. Penelitian ini difokuskan pada salah satu problem yang muncul akibat perkembangan PPBB tersebut, yaitu eksternalitas ruang negatif dari pola pembangunan PPBB terhadap permukiman di sekitarnya. Metodologi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif-eksploratif, dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Penelitian ini menemukan antara lain bahwa eksternalitas ruang negatif pada PPBB terhadap permukiman di sekitarnya terjadi karena (1) Sifat pembangunan PPBB yang cenderung eksklusif; (2) Pembangunan pada bidang lahan yang bentuknya tidak sempurna mengakibatkan bentuk lahan tidak geometris; (3) Pembangunan dinding pembatas mengakibatkan diskontinuitas ruang; (4) Penempatan ruang-ruang servis yang berpotensi menimbulkan gangguan berdekatan dengan zona permukiman penduduk; (5) Tidak adanya zona transisi antara zona komersial dan zona hunian, padahal antara ruang BSM dan ruang hunian terdapat perbedaan ruang yang kontras dari sisi fungsi, sifat, besar, massa bangunan dan kebutuhan. ; (6) Eksternalitas ruang negatif yang tidak berhasil atau tidak bisa diatasi oleh penghuni dengan *adjustment*, dan mengakibatkan penghuni harus berusaha lebih keras lagi untuk dapat beradaptasi dengan lingkungannya. terdapat pula eksternalitas ruang negatif yang cenderung bisa diatasi oleh penghuni dengan *adjustment*, dan mengakibatkan penghuni lebih mudah beradaptasi dengan lingkungannya. Keberhasilan melakukan *adjustment* dan adaptasi bukan berarti penghuni berhasil menghilangkan dampak, dampak tetap ada namun penghuni berusaha menghindari dampak negatif tersebut.

Kata kunci: PPBB, eksternalitas, ruang, permukiman

ABSTRACT

At urban areas, growth and development of Big Shopping Centre (BSC) tends to produce space pattern that was not physically and socially integrated with the old neighbourhood settlement that lie in the large land. This can caused the use of space and city's amenities infrastructure become not to be efficient and can make difficulties on the further neighbourhood. This study focused on one of the problems that arised due to the BSC development mentioned above, that is externality negative space, externality of BSC development settlement. The study methodology that used was descriptive-explorative, by using quantitative and quantitative approach. This reseach found among others that externality negative space at BSC on settlement around due to (1) The characteristic of BSC that tend to be exclusive (only needed the comfortable in the land and neglected the inhabitants comfortable who inhabit at the outhter land; (2) The abating land that was not still perfect so it can make the shapes of land was not geometric; (3) The development of wall boundaries can make a discontinued space; (4) The placing of service space that was potential to make hindrance upon close to the settlement areas of inhabitants; (5) There was not any transition areas between commercial and dwelling one, moreover between BSM space and dwelling space existing the difference space

that contradicted with the function, characteristic, measurement, mass building and the needs; (6) This research also found externality negative space that regarded was not successful or it could not be overcome by adjustment, will make the dwellers or inhabitants must work harder in order they are able to adapt to their neighbourhood. While the successful adjustment can make the inhabitants were easy to adapt with the neighbourhood. The success of making adjustment and adaptation was not meant that the inhabitants was successfully to eradicate the influence, the influence always existing, however the inhabitants can make an effort to avoid the negative affect mentioned

Keywords : big shopping centre, externality, space , settlement

PENDAHULUAN

Pembangunan dan perkembangan Pusat Perbelanjaan Berskala Besar (selanjutnya disingkat PPBB) di tengah kota, menggantikan permukiman semakin sering dilakukan. Pembangunan PPBB dengan tujuan untuk memperindah kota dan memaksimalkan nilai guna lahan terus berlangsung, tanpa ada petunjuk praktis dalam hal izin pembangunan PPBB dari Pemda sebagai pengawas pembangunan dan pembuat keputusan dalam perkembangan kota. Pembangunan PPBB saat ini hanya mementingkan faktor teknis dan ekonomis, tanpa mempertimbangkan eksternalitas ruang yang bakal muncul terhadap permukiman di sekitarnya. PPBB membutuhkan lokasi strategis untuk keberlangsungan dan keberlanjutannya. Namun pada lokasi tersebut seringkali sudah terdapat permukiman yang telah eksis puluhan tahun. Pengembang seringkali melakukan tindakan penggusuran rumah dan atau pembelian lahan untuk mendapatkan tapak. Namun tidak semua warga setuju untuk melepaskan rumah dan tanahnya, dengan alasan historis maupun tidak cocok dengan ganti rugi yang ditawarkan, hal ini sangat mempengaruhi keberlangsungan dan keberlanjutan kehidupan mereka. Pembebasan yang tidak menyeluruh ini menghasilkan bentuk tapak yang terpetak-petak, tidak sempurna dan tidak terintegrasi.

Sementara beberapa penelitian eksternalitas ruang yang telah dilakukan saat ini, membahas mengenai tentang eksternalitas lokasi terhadap pasar perumahan, eksternalitas lokasi kawasan perumahan baru terhadap kawasan sekitarnya, eksternalitas ruang negatif yang terjadi akibat tata letak pada sebuah permukiman tak terencana, dan eksternalitas ruang dari perumahan real estat terhadap permukiman di sekitarnya. Namun demikian,

seperti yang telah disebutkan di atas, penelitian yang membahas eksternalitas ruang dari PPBB masih jarang dilakukan. Padahal pertumbuhan dan pembangunan PPBB sangat pesat, dan sebagian besar hanya mementingkan aspek teknis dan ekonomi semata. Sedangkan Pemda yang berfungsi sebagai pengawas hanya memikirkan persoalan menata kota secara global dan tidak sampai detil, hal ini karena keterbatasan pengetahuan Pemda tentang eksternalitas ruang.

Oleh karena itu penelitian ini, berupaya membahas persoalan-persoalan yang berkaitan dengan eksternalitas ruang akibat dari pola pembangunan PPBB yang tidak terintegrasi dengan lingkungannya terhadap permukiman, untuk memberikan kontribusi mengisi kekosongan pengetahuan tentang eksternalitas ruang ini. Karena penelitian yang membahas tentang eksternalitas ruang dari pola pembangunan PPBB terhadap permukiman di sekitarnya ini masih jarang dilakukan.

PPBB adalah bangunan multifungsi yang di dalamnya terdapat kegiatan komersial, lokasi ideal bagi PPBB adalah tapak memiliki akses yang mudah dicapai dan menggambarkan posisi ekonomi yang baik, seperti memenuhi jarak tempuh manusia, kemudahan terhadap transportasi umum, hubungan dengan area komersial, dan terhindar dari akses layanan permukiman (Chiara, 1969). Lokasi ideal tersebut sangat sulit di temukan, karena sebagian besar lokasi yang memiliki jaringan infrastruktur yang lengkap berada di pusat kota dan padat permukiman. Dalam wacana perancangan dan perencanaan kota, fungsi komersial dan fungsi hunian merupakan dua buah fungsi yang dinilai memiliki pola hubungan yang cukup bersifat ambivalen. Dalam lingkup wilayah kota, fungsi komersial dapat mengakibatkan dampak bagi mereka yang tidak ikut

bertransaksi yang sering disebut dengan eksternalitas. Jenis eksternalitas yaitu eksternalitas positif dan eksternalitas negatif. Eksternalitas Positif yaitu merangsang pertumbuhan beragam fungsi-fungsi komersial lainnya, berpotensi meningkatkan kualitas disain bangunan dan lingkungan sekitar dan mengangkat nilai ekonomis harga lahan permukiman di sekitarnya (*residential land values*). Sedangkan eksternalitas negatif adalah meningkatkan persaingan antar pelaku usaha komersial/perniagaan di wilayah tersebut, potensi polusi (udara, suara, dan bau) yang bersumber dari aktivitasnya serta keramaian yang ditimbulkannya, permasalahan parkir dan hal-hal yang berhubungan dengan gangguan kelancaran lalu lintas kendaraan dan permasalahan gangguan sirkulasi pejalan kaki di sekitarnya (**Ken Jones dan Simmons dalam Dewi, 2005**).

Pada penelitian eksternalitas ruang perumahan terhadap permukiman, ditemukan faktor utama penyebab eksternalitas ruang adalah dinding pembatas tapak, dinding pembatas ini dapat menyebabkan diskontinuitas ruang antara ruang yang terbentuk oleh dinding pembatas dengan permukiman di sekitarnya. Eksternalitas ruang negatif yang diterima berupa gangguan *view*, gangguan amenitas, dan gangguan kenyamanan thermal, sedangkan eksternalitas ruang positif yang ditemukan adalah peningkatan nilai properti, perbaikan kondisi jalan, dan perbaikan aksesibilitas karena ada jalan baru. Adapun penghuni permukiman yang terkena dampak, dengan pertimbangan ekonomi cenderung mengatasi dampak negatif yang diterima secara kolektif dengan gotong royong (**Andriana, 2002**). Demikian pula pembangunan PPBB dengan sistem kapling yang menggunakan dinding pemisah sebagai alat pengaman terhadap asset dan tapak PPBB yang memiliki bentuk tak beraturan, ditengarai merupakan penyebab terjadinya eksternalitas ruang dari pola pembangunan PPBB terhadap permukiman di sekitarnya.

Selanjutnya berdasarkan uraian mengenai eksternalitas ruang di atas, maka dapat dirumuskan faktor penyebab eksternalitas ruang dari pola pembangunan PPBB adalah, bentuk dan pola kawasan/tapak yang tidak beraturan dan tidak terintegrasi dengan sekitarnya, pola pemanfaatan ruang, dinding pembatas yang mengakibatkan

diskontinuitas ruang, hubungan antar kawasan, pola jaringan infrastruktur, dan proporsi ruang terbuka. Sedangkan bentuk-bentuk eksternalitas ruang yang mungkin muncul dari pola pembangunan PPBB terhadap permukiman di sekitarnya, adalah bentuk terukur seperti inefisiensi infrastruktur, inefisiensi sirkulasi dan jarak tempuh/aksesibilitas, kemacetan, kualitas jalan, pencemaran/polusi, tata guna lahan, ketimpangan ruang, vegetasi, pencahayaan dan proporsi ruang terbuka. Untuk bentuk eksternalitas yang tidak terukur seperti *view*, penurunan kualitas lingkungan (banjir dan kebisingan), nilai amenitas, dan kenyamanan (thermal). Bentuk-bentuk eksternalitas tersebut merupakan eksternalitas ruang yang mungkin terjadi dan perlu diidentifikasi, untuk mengetahui bentuk eksternalitas mana yang paling dominan muncul dan dirasakan oleh penghuni permukiman di sekitar permukiman tersebut.

Bentuk eksternalitas ruang tersebut yang terukur dan tidak terukur, dapat diketahui dengan melakukan pengukuran terhadap besar upaya penyesuaian diri penghuni di sekitar ruang tersebut secara *adjustment* dan adaptasi. Pengukuran upaya secara *adjustment*, dapat dilakukan dengan cara mengidentifikasi perubahan-perubahan yang terjadi terhadap hunian dan menaksir besar biaya yang telah dikeluarkan penghuni secara pribadi untuk mengatasi dampak tersebut, untuk pengukuran adaptasi dengan menggunakan ilmu psikologi (**Harun, 2004**)¹. Pengukuran besarnya adaptasi dilakukan dengan mengamati perilaku penghuni ketika melakukan penyesuaian diri terhadap dampak, lalu mengukur tingkat emosi, kognisi, dan konasi penghuni terhadap diri sendiri, orang lain dan lingkungannya (**Relawati, 2004**)².

Dalam teori tingkat adaptasi (*Adaptation Level Theory*), dikatakan bahwa manusia menyesuaikan responsnya terhadap rangsang yang datang dari luar, sedangkan stimulusnya dapat diubah sesuai dengan keperluan manusia. Setiap orang mempunyai tingkat adaptasi (*adaptation level*) tertentu, terhadap rangsangan atau kondisi lingkungan tertentu. Reaksi orang terhadap lingkungan

¹ Dr. Ismet Belgawam Harun, Pakar Perumahan dan Permukiman ITB

² Dra. Sri Relawati, Praktisi Psikologi (Psikolog)

tergantung pada tingkat adaptasi orang tersebut terhadap lingkungannya. Makin jauh perbedaan antara keadaan lingkungan dengan tingkat adaptasi, maka akan makin kuat pula reaksi orang tersebut. Kondisi lingkungan yang dekat dengan atau sama dengan tingkat adaptasi adalah kondisi optimal. Selanjutnya dijelaskan pula tiga kategori hubungan antara perilaku dan lingkungan yang sesuai dengan hipotesis ini secara optimal, beberapa kategori itu adalah rangsangan/stimulus fisik/ pancaindra (suara, cahaya, suhu, udara), rangsangan/stimulus sosial, dan perpindahan/ gerakan. (Fisher.dkk, 1984).

Sedangkan menurut Morris dalam Dewi (2005), respons penghuni terhadap kepuasan bertempat tinggal dikenal dengan *housing adjustment* dan *housing adaptation*. *Housing adjustment* merupakan proses penyesuaian yang terjadi pada saat penghuni mengalami kekurangan (*deficit*) pada rumahnya, yang menyebabkan berkurangnya tingkat kepuasan mereka. Penyesuaian dapat berupa pindah rumah, perubahan kualitas atau perubahan fungsional. Hal ini dipengaruhi oleh dinamika yang terdapat pada penghuni tersebut dan akan dapat terlihat dalam bentuk keperdulannya terhadap keadaan fisik dan lingkungan. Sedangkan *housing adaptation* merupakan perubahan respon penghuni terhadap tekanan sebagai akibat ketidakpuasan terhadap rumah, dan penghuni bersikap pasif terhadap rumahnya.

Dari berbagai penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa bentuk-bentuk eksternalitas ruang yang mungkin muncul dari pola pembangunan PPBB terhadap permukiman di sekitarnya adalah bentuk terukur, seperti inefisiensi infrastruktur, inefisiensi sirkulasi dan jarak tempuh/aksesibilitas, kualitas jalan, pencemaran/polusi, tata guna lahan, ketimpangan ruang, vegetasi, pencahayaan dan proporsi ruang terbuka. Untuk bentuk eksternalitas yang tidak terukur seperti *view*/pemandangan, penurunan kualitas lingkungan (banjir dan kebisingan), nilai amenitas, dan kenyamanan (thermal). Bentuk-bentuk eksternalitas tersebut merupakan eksternalitas ruang yang mungkin terjadi dan perlu diidentifikasi. Besar eksternalitas ruang akan dapat diketahui dari upaya penghuni PPBB untuk menangani eksternalitas ruang

negatif kemungkinan dapat dengan melakukan *cooping* /penanggulangan dampak untuk menyesuaikan diri dengan cara *adjustment* dan adaptasi.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah 5 butir, yaitu: (1) Apa saja bentuk-bentuk dampak ruang yang terjadi karena PPBB ?; (2) Fenomena-fenomena apa saja yang menyebabkan terjadinya eksternalitas ruang pada permukiman di sekitar BSM ?; (3) Bagaimana proses/mekanisme terjadinya eksternalitas ruang pada permukiman di sekitarnya ?; (4) Bagaimana respon berupa adaptasi dan *adjustment* penghuni terhadap bentuk eksternalitas ruang tersebut ?; (5) Seberapa besar eksternalitas ruang terhadap penghuni permukiman tersebut ?

Rencana pemecahan permasalahan adalah untuk dapat menjawab permasalahan akan digunakan reaksi penghuni secara adaptasi maupun *adjustment* terhadap eksternalitas ruang akibat keberadaan PPBB di permukiman. Mengetahui pada penelitian ini besarnya dampak akan diketahui dari upaya yang dilakukan penghuni untuk mengatasi dampak. Dalam kaitan ini, fokus diberikan pada eksternalitas ruang negatif sampai dengan mengetahui besar upaya untuk menyesuaikan diri secara *adjustment* dan adaptasi.

Tujuan penelitian secara lebih spesifik ada 3 (tiga), yaitu: (1) Mengetahui bentuk-bentuk eksternalitas ruang dari PPBB; (2) Mengidentifikasi fenomena-fenomena yang terjadi untuk mengetahui faktor-faktor penyebab dan proses terjadinya eksternalitas ruang; (3) Mengetahui seberapa besar eksternalitas ruang negatif, melalui tingkat adaptasi dan *adjustment* penghuni

METODE

Kasus penelitian pada studi ini adalah kawasan PPBB yang terletak di dalam lingkungan permukiman di kota Bandung. PPBB yang menjadi obek penelitian adalah Bandung Super Mall (selanjutnya disingkat BSM sekarang berganti nama menjadi Trans Studio Mall). BSM juga merupakan bangunan monolit, multifungsi, berlantai banyak, bertaraf internasional, dan lokasinya terletak pada permukiman yang memiliki lokasi strategis di pusat kota, bangunan memanjang ke dalam kawasan dengan pembebasan lahan yang tidak sempurna, keberadaannya terlihat kontras dengan lingkungan sekitarnya.

Sampel penelitian ditentukan berdasarkan hasil survei awal yang mengindikasikan zona hunian yang penghuninya sebagian besar mengeluhkan dampak yang berasal dari ruang BSM, zona yang terletak di dalam lingkup 0 hingga 60 meter di sekitar dinding pemisah BSM. Diduga pada zona ini eksternalitas ruang negatif BSM memiliki nuansa kepekatan yang tinggi. Sampel adalah hunian yang ada di sekitar dinding pemisah Bandung Super Mall (Kelurahan Cibangkong RW 03, RW 04, RW 05, RW 06; Kelurahan Maleer RW 03, RW 04; Kelurahan Lingkar Selatan; RW 08). Jumlah responden sebanyak 110 responden.

Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan metoda survei, yaitu pencarian data dengan pengamatan (observasi), wawancara, dan kuisioner (Nasir, 1998 ; Sudradjat, 1999). Pengamatan dilakukan terhadap rona kegiatan PPBB/BSM dan rona kegiatan permukiman di sekitar BSM. Perubahan-perubahan yang terjadi setelah BSM didapatkan dengan wawancara terhadap pihak-pihak terkait secara langsung (kelurahan, sesepuh masyarakat). Data sekunder yang terkumpul adalah berupa peta tematik kawasan permukiman Cibangkong, data jaringan infrastruktur BSM, dan permukiman Cibangkong, data kependudukan dari pada instansi terkait seperti kelurahan, Pemda, dan developer PPBB/BSM. Selanjutnya data-data primer dan sekunder diolah untuk dapat dilakukan analisis dan interpretasi penelitian

Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara bertahap. **Tahap I**, mengumpulkan data perubahan lingkungan di sekitar BSM, meliputi perubahan sirkulasi jalan lingkungan, sirkulasi aliran air buangan, perubahan aksesibilitas, perubahan amenitas, perubahan terhadap privasi seperti gangguan akibat kebisingan, gangguan akibat perubahan *view* dsb. **Tahap ke II**, mengumpulkan data tanggapan secara langsung dari penghuni selama ada BSM dengan wawancara langsung. **Tahap ke III**, mengidentifikasi perubahan-perubahan yang mengganggu penghuni, dan membuat kuesioner dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana *adjustment* penghuni dan adaptasi penghuni. **Tahap ke IV**, untuk mengetahui sikap penghuni, dilakukan analisis terhadap data yang diperoleh dengan menggunakan kuesioner yang dirancang untuk mengetahui tingkat adaptasi terhadap

lingkungan, orang lain dan diri sendiri, yang diketahui dari emosi, nalar dan tindakan mereka. Sedangkan untuk mengetahui perubahan pada hunian diukur seberapa besar perubahan yang terdapat pada hunian mereka untuk mengatasi dampak. **Tahap ke V**, mengolah data secara kuantitatif dengan metode *Frequencies*, untuk mengidentifikasi dan menggambarkan tingkat penolakan beradaptasi penghuni terhadap eksternalitas ruang negatif yang telah diukur tingkat signifikannya. **Tahap ke VI**, mengukur tingkat adaptasi dengan mengubah tingkat frekwensi menjadi koefisien, selanjutnya di olah dengan menggunakan metoda Analisis Jalur (*Path Analysis*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dari hasil analisis dan sintesis untuk penelitian eksternalitas ruang PPBB terhadap permukiman di sekitarnya, dengan kasus BSM di permukiman Cibangkong Bandung, akan dijelaskan dalam uraian di bawah ini.

Eksternalitas Ruang Negatif BSM

Penghuni yang tinggal di sekeliling ruang BSM sebagian besar adalah penduduk asli yang telah puluhan tahun tinggal di lokasi tersebut, mereka berpendidikan tidak terlalu tinggi, dan berpenghasilan mayoritas menengah bawah. Rumah-rumah telah memiliki jaringan utilitas dan berada di atas lahan yang memiliki status legal/illegal. Bagi sebagian penghuni yang tinggal di lahan illegal, status legal atau tidak tidak bukan merupakan masalah yang utama, yang penting mereka dapat tinggal di lokasi yang strategis dan dekat dengan sumber-sumber mata pencaharian mereka. Ketergantungan penghuni terhadap tempat tinggalnya dan keterikatan historis antara penghuni dengan lingkungannya amat tinggi. Hal inilah yang mengakibatkan image penghuni terhadap lingkungan sangat pekat dan sangat sensitif terhadap perubahan-perubahan yang terjadi di sekitarnya. Diduga faktor-faktor inilah yang nantinya menjadi alasan terkuat bagi penghuni, untuk tetap bertahan tinggal di lokasi ini dengan segala upaya, walaupun perubahan yang dilakukan oleh BSM telah memberikan dampak negatif terhadap penghuni.

Penghuni diketahui mengalami dan terkena 10 macam eksternalitas ruang negatif

dari BSM, yang signifikan sangat meresahkan penghuni di sekitarnya ini, meliputi gangguan kebisingan, perubahan sirkulasi, gangguan banjir, perubahan kualitas udara, perubahan view, perubahan amenitas, gangguan lansekap BSM, perubahan aksesibilitas, perubahan pencahayaan, dan gangguan genangan air susah surut. Dilihat dari besarnya responden yang menerima dampak, terdapat lima (5) dampak yang dikeluhkan lebih dari separuh responden yang karenanya diduga memiliki nilai eksternalitas ruang negatif yang besar, seperti gangguan kebisingan, perubahan sirkulasi, gangguan banjir dan perubahan view. Sedangkan dampak yang dikeluhkan kurang dari separuh responden diduga memiliki nilai eksternalitas ruang negatif yang kecil, seperti dampak perubahan amenitas, gangguan lansekap BSM, perubahan aksesibilitas, perubahan pencahayaan, dan gangguan genangan air susah surut.

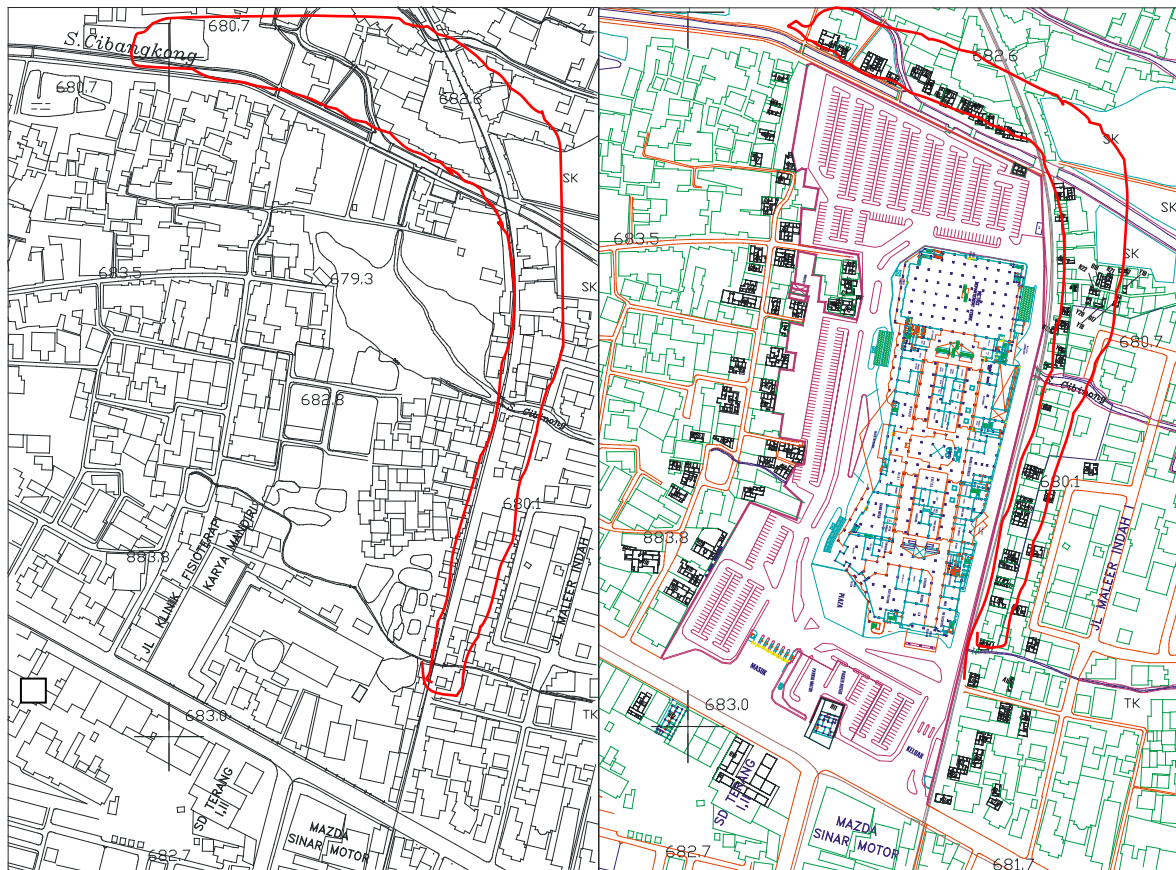
Hasil penelitian dari 10 dampak, terdapat 5 dampak yang sangat mengganggu penghuni di atas 50%. **Pertama**, dampak kebisingan

yang di alami oleh 90,9 % dari 110 responden. Berasal dari suara *carcall*, suara pertunjukan musik, dan suara genset BSM. Setelah ada ruang BSM penghuni merasakan adanya gangguan kebisingan, hingga menembus ke dalam ruang-ruang privat penghuni, dimana penghuni biasa melakukan aktivitas kesehariannya. Penyebabnya yaitu, perletakan *carcall* menyebar di sekeliling ruang BSM, yang bersebelahan dengan rumah penghuni, tempat pertunjukan musik secara *outdoor* bersebelahan dengan hunian, lokasi genset/zona servis terlalu dekat dengan rumah penghuni, sehingga suara-suara keras tersebut diterima dan dirasakan langsung penghuni tanpa tereduksi terlebih dahulu. Seharusnya keberadaan ruang BSM di lingkungan tersebut tidak hanya memperhatikan dan menyediakan kenyamanan pengunjung, namun juga peduli terhadap kenyamanan penghuni yang tinggal di sekitar ruang tersebut dengan membuat ruang transisi antara hunian dengan BSM secara kongkrit .



EKSTERNAL RUANG DARI POLA PEMBANGUNAN BANDUNG SUPER MALL TERHADAP PERMUKIMAN DI SEKITARNYA

Gambar 1. Bangunan BSM menusuk masuk ke arah dalam permukiman mengakibatkan eksternalitas ruang negatif terhadap hunian di sekitarnya
(Sumber: Pribadi 2005)



Sebelum BSM terbangun

Setelah BSM terbangun

Gambar 2. Kondisi permukiman sebelum dan setelah BSM terbangun
(Sumber: Pribadi 2005)

Kedua, dampak perubahan sirkulasi, 63,6% dari 110 penghuni mengatakan terganggu dengan perubahan ini. Penyebabnya yaitu pelebaran jalan yang dilakukan untuk mengantisipasi kemacetan di jalan Gatot Subroto tidak tuntas. Kegiatan BSM yang berada pada lingkungan permukiman telah mengakibatkan kemacetan di jalan utama. Bentuk tapak yang memanjang ke arah dalam kawasan Cibangkong berdampak memotong gang-gang dan menghasilkan gang-gang buntu. Kondisi ini dapat diantisipasi dengan mengajak pihak-pihak yang terkait melakukan persiapan pembangunan jalan yang terpadu sebelum dilakukan pembangunan BSM. Antisipasi sirkulasi yang mati dapat dilakukan dengan cara membuat jalan alternatif mengitari tapak BSM.

Ketiga, gangguan banjir dirasakan oleh 63,6% dari 110 penghuni. Sebelum ada BSM daerah ini memang sudah mengalami banjir. Namun kondisi banjir bertambah parah setelah BSM terbangun. Penyebabnya dinding pemisah di sekeliling tapak mengakibatkan terpotongnya saluran drainase pada daerah di sekitar ruang BSM, saluran baru yang dibangun BSM hanya dilakukan di beberapa bagian dan tidak menyeluruh, sehingga tidak efektif mencegah terjadinya banjir. Seharusnya dinding pembatasan BSM tidak memotong begitu saja saluran-saluran drainase, tetapi mengintegrasikan dengan saluran lama atau merencanakan dan mempersiapkan secara menyeluruh saluran drainase yang baru sebelum pembangunan BSM, dan dimusyawarahkan dengan penghuni.

Keempat, perubahan kualitas udara, 51,8% dari 110 penghuni mengeluhkan kondisi

kualitas udara setelah BSM berdiri. Penyebabnya adalah perletakan ruang-ruang yang menimbulkan polusi (ruang genset, jalan untuk antrean mobil menuju pintu keluar) jaraknya sangat dekat dengan hunian. Perletakan sumber-sumber dampak tersebut sangat ideal bagi penataan BSM, namun dampak polusinya langsung dirasakan penghuni karena lokasinya yang berdekatan. Seharusnya penataan dan perletakan ruang-ruang yang dapat menyebabkan polusi udara, tidak dekat/berdampingan dengan hunian. Perlu disediakan zona transisi diantara ruang hunian dan ruang BSM, agar dampak dapat direduksi dahulu. Pembuatan ruang hijau yang mengelilingi ruang BSM mungkin dapat mengurangi dampak polusi udara.

Kelima, perubahan view, 50,9% dari 110 penghuni. Tapak BSM yang berbatasan langsung dengan tapak permukiman mengakibatkan jarak pandang ke arah dinding pembatas dan bangunan BSM menjadi sangat dekat dan tidak nyaman. Kondisi dinding pembatas dibiarkan seadanya dan kusam. Bangunan BSM karena lokasinya sangat dekat dengan hunian tidak dapat dinikmati keindahannya, yang terlihat hanya dinding tinggi kusam yang monoton. Seharusnya BSM tidak hanya memperhatikan keindahan visual bagi pengunjung BSM saja, kebutuhan keindahan dan kenyamanan visual juga dibutuhkan oleh lingkungannya, dengan menyediakan ruang hijau di antara kapling raksasa BSM dengan kapling penghuni permukiman.

Adjustment dan Adaptasi sebagai Indikator Eksternalitas Ruang Negatif BSM

Penghuni untuk dapat tetap *survive* di lokasi tempat tinggalnya tersebut, secara naluriah melakukan berbagai upaya untuk mengatasi/menghindari dampak-dampak negatif, dengan melakukan *adjustment* dan adaptasi. Dari penelitian ini ditemukan besar nilai eksternalitas ruang negatif BSM, dapat diketahui dari upaya-upaya yang dilakukan penghuni dalam mengatasi dampak dengan cara *adjustment* dan adaptasi. *Adjustment* dan adaptasi dapat digunakan sebagai indikator eksternalitas ruang negatif.

Adjustment

Besar eksternalitas ruang negatif BSM ditemukan dapat dideteksi melalui upaya *adjustment*, dengan cara melakukan pengamatan terhadap upaya-upaya yang dilakukan penghuni untuk mengatasi dampak negatif yang diterimanya. *Adjustment* yang dilakukan penghuni terhadap dampak adalah bukti keberadaan eksternalitas ruang negatif di sekitar ruang BSM. Kenyataannya tidak semua dampak dapat diatasi dengan cara mengadakan perubahan terhadap hunian (*adjustment*). Pada kasus ini ditemukan dampak negatif yang dapat diatasi penghuni melalui proses *adjustment* ada lima macam, yaitu gangguan banjir, perubahan kualitas udara, perubahan view, perubahan pencahayaan, dan gangguan genangan air susah surut.

Tindakan-tindakan yang dilakukan penghuni untuk mengatasi dampak-dampak ini ada enam macam, yaitu tindakan menanam pohon, tindakan membuat tanggul, tindakan merenovasi rumah dan atau membangun ulang rumah, tindakan terhadap lantai, tindakan terhadap dinding dan tindakan terhadap plafon. Kegiatan dan perlakuan terhadap huniannya dihitung berdasarkan standar harga bangunan yang ditetapkan. Namun setiap satu tindakan bukan berarti untuk menanggulangi satu dampak, karena seorang penghuni dapat melakukan satu upaya untuk mengatasi dua dampak atau lebih.

Adaptasi

Pada penelitian ini ditemukan *adjustment*, hanya dapat mengatasi eksternalitas ruang negatif secara fisik, bila dampak tidak bisa diatasi dengan *adjustment*, penghuni akan melakukan upaya mengatasi dampak secara adaptasi. Upaya penghuni mengatasi dampak negatif dari ruang BSM secara *adjustment*, hanya dapat digunakan untuk menanggulangi empat dampak negatif, yaitu gangguan banjir, perubahan view, gangguan genangan air susah surut dan perubahan pencahayaan. Walaupun telah mengeluarkan dana yang cukup besar, ternyata gangguan atau dampak negatif tersebut tidak bisa secara tuntas hilang dan menghasilkan kondisi yang serba seimbang yang diharapkan. Kesemuanya ini adalah indikasi kalau dampak negatif masih ada, penghuni kemudian

melakukan upaya penyesuaian diri kembali terhadap lingkungannya secara adaptasi.

Tindakan adaptasi adalah tindakan penyesuaian mental penghuni terhadap lingkungannya. Setiap individu memiliki reaksi yang berbeda-beda terhadap dampak negatif yang diterima. Perbedaan ini disebabkan karena persepsi penghuni terhadap dampak bergantung pada latar belakang (pendidikan, pekerjaan, penghasilan dsb) dan spesifikasi individual (jenis kelamin, usia, status dsb) masing-masing penghuni. Besar adaptasi penghuni terhadap perubahan lingkungannya (termasuk dalam lingkup psikologi lingkungan), pengukurannya menggunakan alat bantu berupa kuesioner yang mengukur aspek emosi, aspek kognitif dan aspek konatif penghuni terhadap lingkungan, orang lain dan diri sendiri.

Skala pengukuran sikap menggunakan skala Likert. Hasil kuesioner yang berupa ordinal dirubah menjadi skala interval, selanjutnya dihitung dengan analisis jalur. Hasil dari analisi jalur adalah besar nilai adaptasi yang ditunjukkan dengan nilai koefisien atau prosentase, nilai prosentase ini adalah nilai tingkat kesulitan beradaptasi penghuni terhadap setiap dampak. Semakin besar nilai prosentase kesulitan beradaptasi maka semakin kecil adaptasi penghuni dan semakin kecil koefisien kesulitan beradaptasi maka semakin besar adaptasi penghuni.

Adaptasi yang ditemukan dan dilakukan oleh penghuni pada kasus eksternalitas ruang negatif BSM adalah adaptasi terhadap gangguan kebisingan, perubahan sirkulasi, gangguan banjir, perubahan view, perubahan amenitas, gangguan lansekap BSM, pencahayaan, dan gangguan genangan air.

Tingkat Kesulitan Beradaptasi Penghuni terhadap Dampak

Tingkat adaptasi penghuni dapat diketahui dari nilai koefisien kesulitan beradaptasi penghuni. Nilai kesulitan beradaptasi penghuni menunjukkan seberapa besar tingkat adaptasi penghuni terhadap dampak. Nilai kesulitan beradaptasi penghuni yang tinggi, mengindikasikan kalau penghuni tidak dapat beradaptasi dengan perubahan lingkungan, sedangkan nilai kesulitan beradaptasi penghuni yang rendah, mengindikasikan kalau penghuni mengalami

kemudahan dalam beradaptasi dengan perubahan lingkungannya. Penghuni mengalami kesulitan beradaptasi terhadap 7 dampak, yaitu gangguan genangan air susah surut, gangguan kebisingan, perubahan sirkulasi, perubahan kualitas udara, gangguan pencahayaan, gangguan banjir dan gangguan terhadap view.

Kesulitan beradaptasi penghuni disebabkan oleh 5 hal meliputi, **pertama** ketidakmampuan penghuni mengatasi dampak, karena penghuni memiliki keterbatasan pengetahuan dan biaya. **Kedua**, dampak tidak bisa diatasi karena bertentangan dengan kepentingan BSM. **Ketiga**, kegagalan penghuni menghindari dampak walaupun telah melakukan *adjustment*. **Keempat**, tindakan *adjustment* yang dilakukan oleh penghuni ternyata tidak sepenuhnya dapat menghindarkan penghuni dari dampak yang dialaminya. **Kelima**, kompensasi yang diberikan BSM tidak memuaskan penghuni. Dengan demikian dapat diketahui tinggi rendahnya tingkat kesulitan beradaptasi penghuni saling berkaitan dengan tindakan *adjustment* yang dilakukan oleh penghuni.

SIMPULAN DAN SARAN

Eksternalitas ruang negatif yang ada pada kasus PPBB, ditemukan dalam bentuk 10 (sepuluh) dampak negatif gangguan banjir, gangguan genangan air susah surut, perubahan sirkulasi, perubahan aksesibilitas, perubahan view, gangguan dari vegetasi BSM, perubahan amenitas, perubahan pencahayaan, gangguan ketenangan penghuni, perubahan harga tanah, perubahan fungsi tanah dan perubahan citra kawasan.

Penyebab dan mekanisme terbentuknya eksternalitas ruang negatif adalah *pertama*, pembangunan zona komersial yang memiliki perbedaan yang kontras dari sisi fungsi, sifat dan kebutuhan pada zona permukiman tanpa ada zona transisi yang dapat mengeliminir dampak dari zona komersial tersebut. *Kedua*, bentuk lahan yang menerobos peruntukan perumahan dan tidak beraturan akibat tindakan pihak developer yang tidak terbuka/tidak partisipatif terhadap warga sekitarnya. *Ketiga*, blokade dinding pembatas pada tapak BSM tanpa memperhatikan kebutuhan lingkungan sekitarnya. *Keempat*, perubahan fungsi, sifat dan kebutuhan ruang yang kontras. *Kelima*, sistem pembangunan sifatnya eksklusif.

Sikapnya yang eksklusif ini cenderung memikirkan aspek teknis, aspek ekonomi dan hanya berorientasi pada kenyamanan pengunjung BSM, tanpa memperdulikan kenyamanan penghuni yang tinggal di sekitarnya.

Respon penghuni terhadap eksternalitas ruang negatif adalah *adjustment* dan adaptasi. Semakin besar keberhasilan penghuni melakukan *adjustment* semakin besar pula keberhasilan adaptasi penghuni terhadap lingkungannya. *Adjustment* dan adaptasi merupakan salah satu indikasi adanya eksternalitas ruang negatif BSM, karena adaptasi yang dilakukan penghuni terjadi akibat adanya dampak yang dihasilkan oleh ruang BSM. *Adjustment* dan adaptasi saling berkaitan erat, karena dampak yang tidak bisa diselesaikan secara *adjustment* atau dampak-dampak yang telah ada upaya *adjustment* tetapi gagal, memiliki nilai kesulitan beradaptasi yang tinggi. Sedangkan dampak-dampak yang relatif berhasil diselesaikan secara *adjustment*, memiliki nilai kesulitan beradaptasi yang kecil.

Besar eksternalitas ruang negatif dapat diketahui dari tindakan-tindakan yang dilakukan penghuni untuk mengatasi dampak-dampak terhadap huniannya. Dalam penelitian ini terdapat 6 (enam) macam dampak yang dapat diselesaikan dengan *adjustment*, yaitu tindakan menanam pohon, tindakan membuat tanggul, tindakan merenovasi rumah dan atau membangun ulang rumah, tindakan terhadap lantai, tindakan terhadap dinding dan tindakan terhadap plafon. Kegiatan dan perlakuan terhadap huniannya dihitung berdasarkan standar harga bangunan yang ditetapkan. setiap satu tindakan bukan berarti untuk menanggulangi satu dampak, karena seorang penghuni dapat melakukan satu upaya untuk mengatasi dua dampak atau lebih.

Besar eksternalitas ruang negatif dapat diketahui juga dari nilai koefisien kesulitan beradaptasi penghuni. Nilai kesulitan beradaptasi penghuni menunjukkan seberapa besar tingkat adaptasi penghuni terhadap dampak. Ditemukan penghuni mengalami kesulitan beradaptasi terhadap 7 (tujuh) dampak, yaitu gangguan genangan air susah surut, gangguan kebisingan, perubahan sirkulasi, perubahan kualitas udara, gangguan pencahayaan, gangguan banjir dan gangguan terhadap view.

UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terimakasih ditujukan kepada Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta sebagai lembaga yang mendukung penuh penelitian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriana, Dewi. 2003. *Eksternalitas Ruang dari Pola Pembangunan Perumahan Real Estate terhadap Permukiman di sekitarnya*. Thesis Magister Arsitektur ITB. Bandung: Magister Arsitektur ITB.
- Chiara, Joseph de & Koppelman, LE. 1969. *Planning Design Criteria*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Dewi, Indira Dewi. 2005. *Eksternalitas Ruang dari Pola pembangunan Bandung Super Mall terhadap Permukiman Sekitarnya*. Thesis Magister Arsitektur ITB. Bandung: Magister Arsitektur ITB
- Fisher, D. Jeffrey, Paul A. Bell, dan Andrew Baum. 1984. *Environmental Psychology*. New York : Holt, Rinehart, and Winston.
- Nasir, Muhammad. 1983. *Metoda Penelitian*. Jakarta: Ghalia.
- Sudrajad, Iwan. 2003. *Metode Penelitian*. Diktat mata kuliah Metode Penelitian Jurusan Arsitektur ITB. Bandung: Magister Arsitektur ITB.